



Wijzigingen in het vastgoedrecht: de essentie voor de notaris

Dra. Jennifer Callebaut



Overzicht

1. Onroerenderfgoeddecreet
2. Prekadastratie
3. (VCRO)
4. (Decreet integraal waterbeleid)
5. (Harmonisatiedecr. voorkooprechten)

1. Onroerenderfgoeddecreet

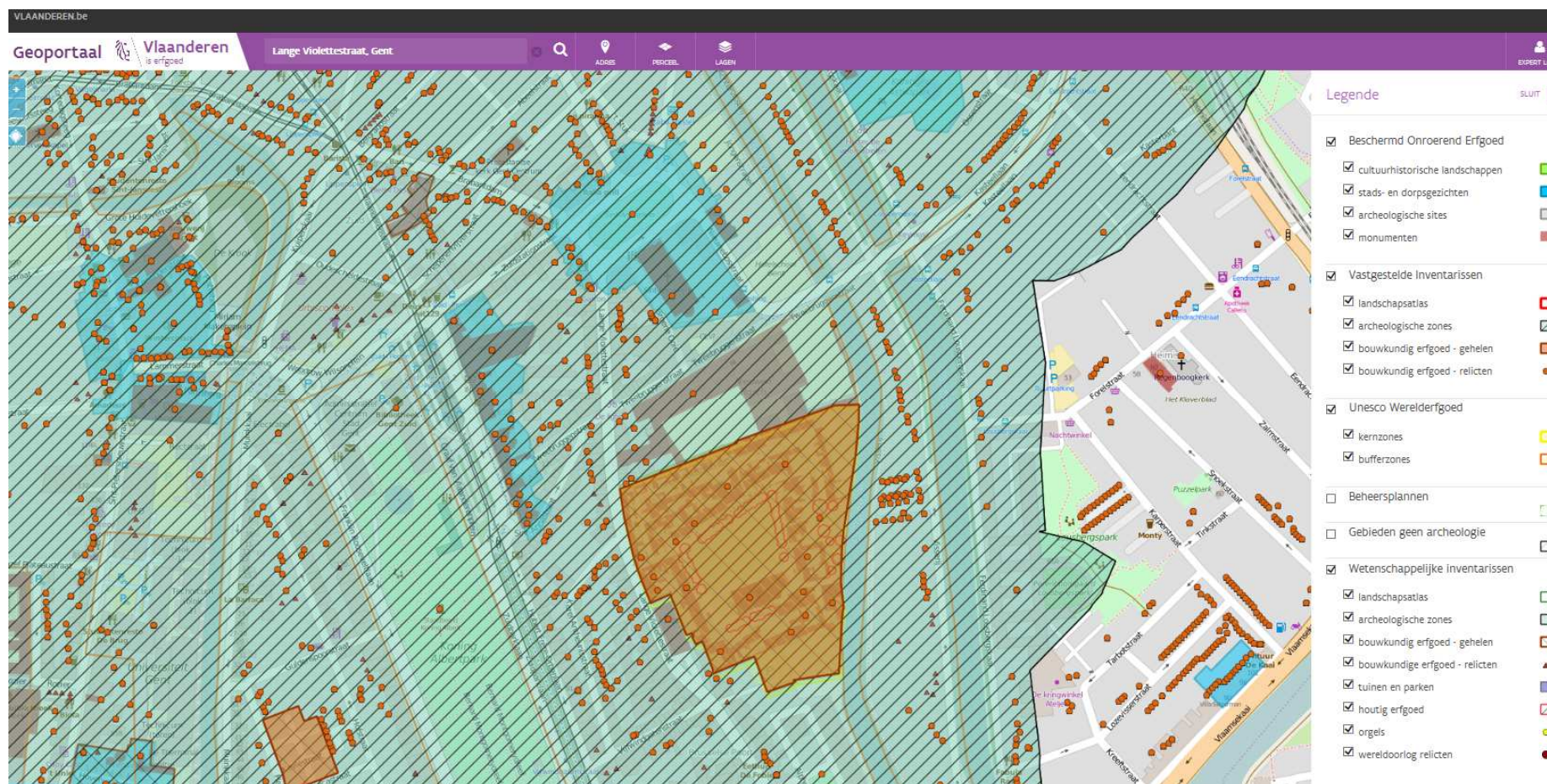
A. Juridisch kader

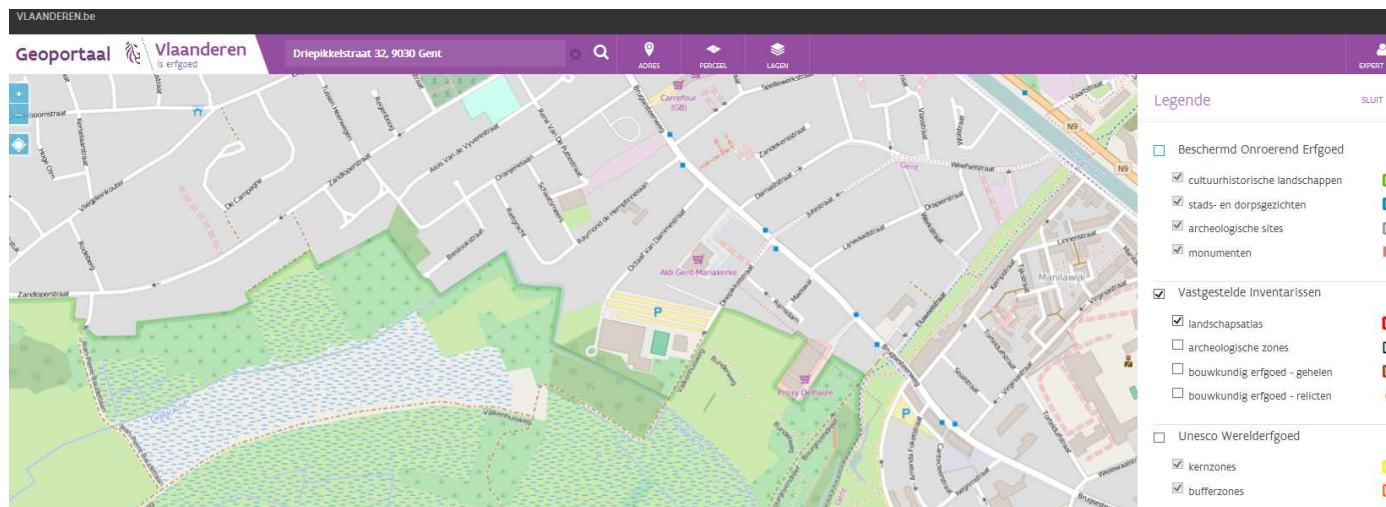
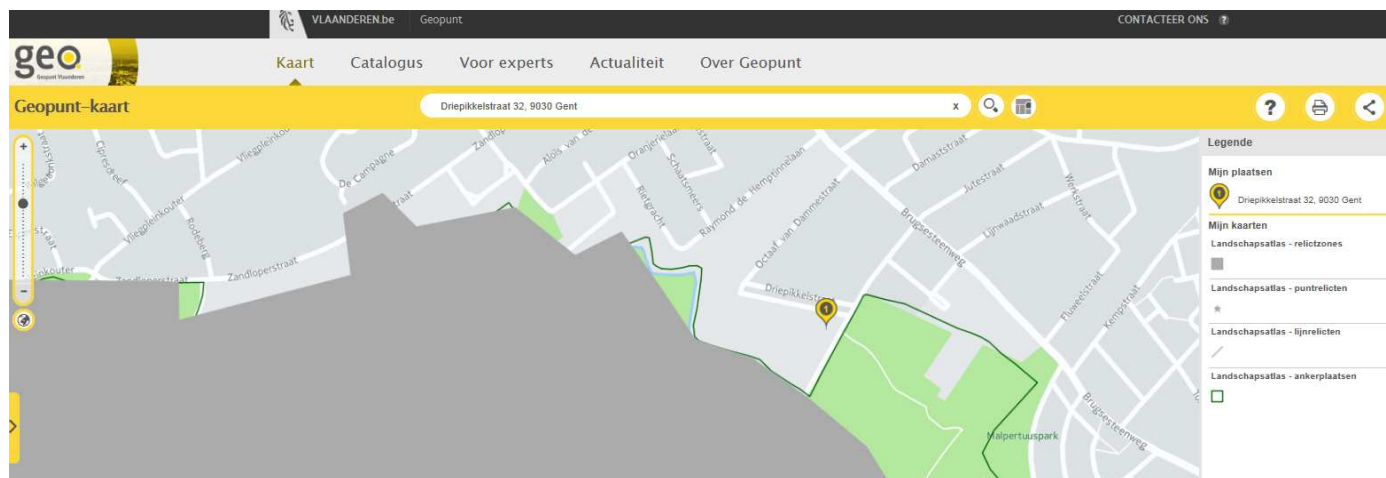
- Vastgesteld erfgoed
- Beschermd erfgoed



A. Juridisch kader

Geïnteriseerd erfgoed	Vastgesteld erfgoed	Beschermd erfgoed
geen rechtsgrond	Hoofdstuk 4	Hoofdstuk 6
geen rechtsgevolgen	<p>Algemeen:</p> <ul style="list-style-type: none">· Zorgplicht overheid· Motiveringsplicht overheid· Vermeldingsplicht <p>Eigen aan inventaris:</p> <ul style="list-style-type: none">· Vergunningsplicht· Zonevrije functiewijziging· EPB-eisen· Sociale huisvesting <p>Specifiek in vaststellingsbesluit</p>	<p>Algemeen:</p> <ul style="list-style-type: none">· Actiefbehoudsbeginsel· Passiefbehoudsbeginsel· Adviesverplichting· Toelatingsverplichting· Slopen· Verwijderen van cultuuroederen· Onteigening· Sociale huisvesting· Bekrachte archeologienota· Verplichtingen bij overdracht <p>Specifiek in beschermingsbesluit</p>







B. Geïnventariseerd erfgoed

1. Inventaris van het bouwkundig erfgoed
2. Landschapsatlas
3. Inventaris van de archeologische zones
4. Inventaris van de houtige beplantingen met erfgoedwaarde
5. Inventaris van historische parken en tuinen

1. Inventaris van het bouwkundig erfgoed



Appartementsgebouw
Aaigemstraat Gent
(architect Cantré)

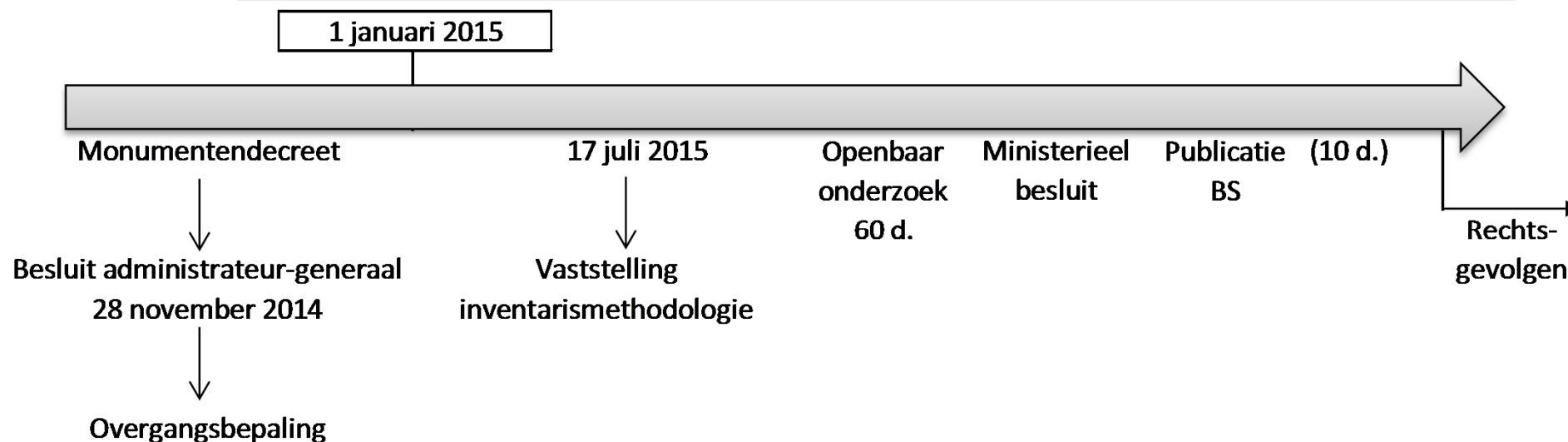


Kapel Onze-Lieve-
Vrouw van Lourdes
(Gent)



Fabriekspand
zeevisgroothandel
(Brugge)

a. Vaststellingsprocedure



b. Rechtsgevolgen

Algemeen

- Zorgplicht
- Motiveringsplicht
- Informatieplicht

Specifiek

- Advies bij slopen
- Afbraakwerken
- Zonevreemde functiewijziging
- Afwijking EPB-eisen
- Sociale huisvesting

2. Landschapsatlas



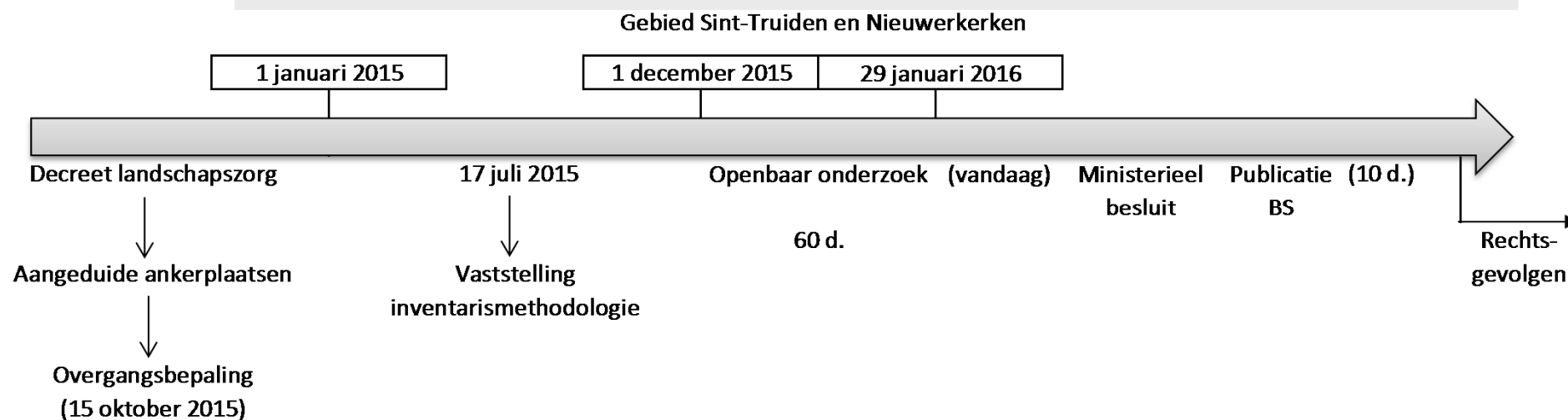
Vastgesteld ankerpunt - De Heuvel
van Bossenare (Maarkedal)



Vastgesteld landschapselement
– Zeverenbeek (Deinze)



a. Vaststellingsprocedure



b. Rechtsgevolgen

Algemeen

- Zorgplicht
- Motiveringsplicht
- Informatieplicht

Specifiek

Geen

3. Inventaris van de archeologische zones

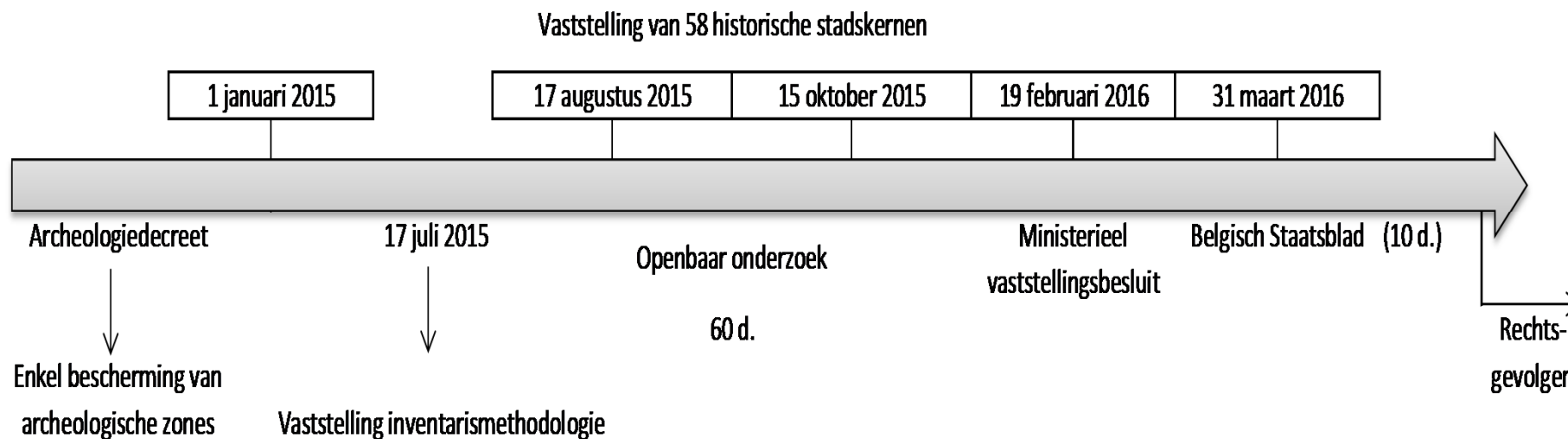
Historische stadskern van Gent (ID: 11888)



Administratieve gegevens

Type	Vastgestelde archeologische zone
Geldigheid	19-02-2016 tot heden
Opmerkingen geldigheid	
Alternatieve naam	Gand
Provincie	Oost-Vlaanderen
Gemeente	Gent
Deelgemeente	Gent
Straat	
Locatie	Gent (Gent)
Andere nummers	

a. Vaststellingsprocedure



b. Rechtsgevolgen

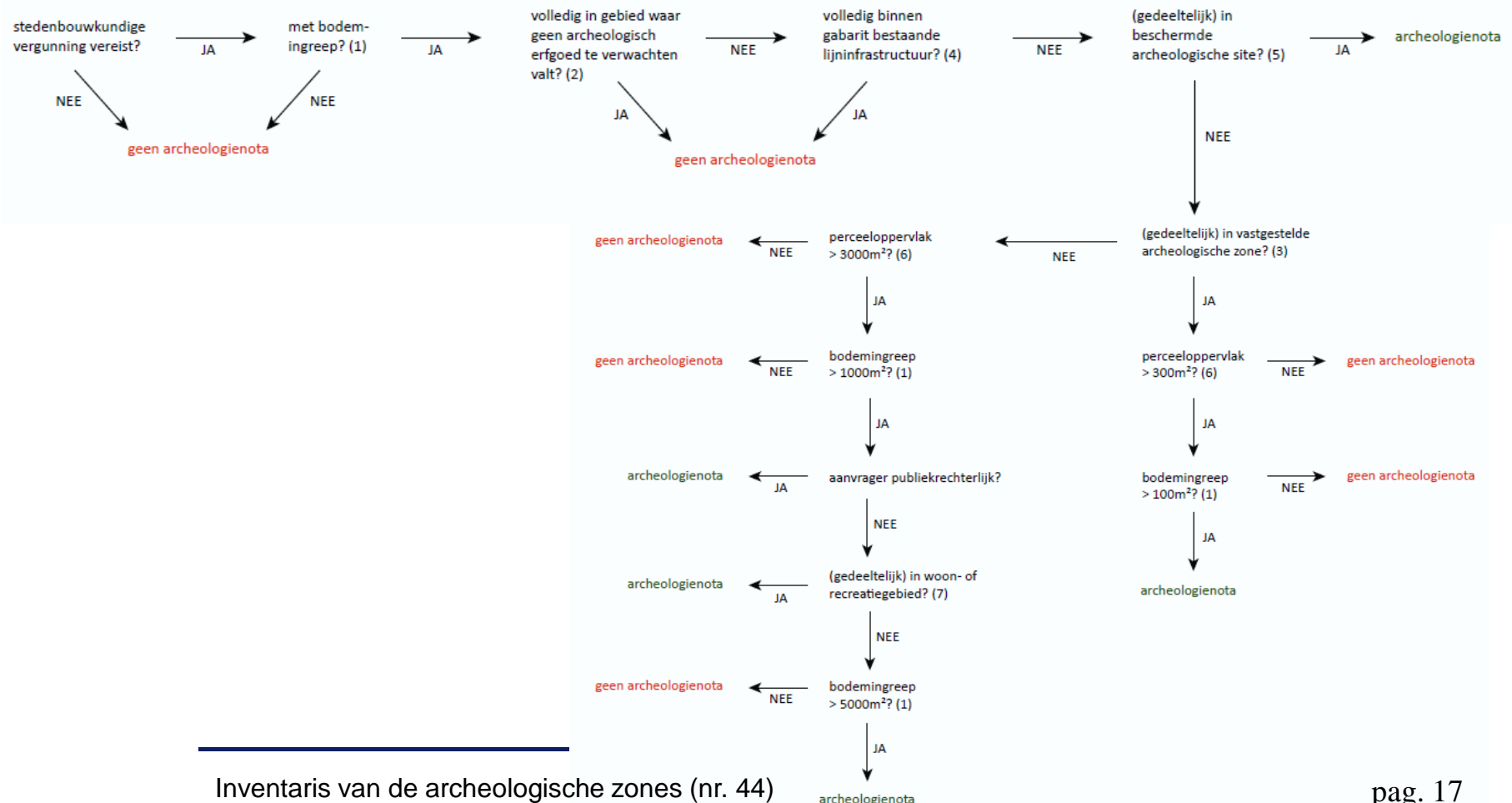
Algemeen

- Zorgplicht
- Motiveringsplicht
- Informatieplicht

Specifiek

- Bekrachtigde archeologienota (ten vroegste vanaf 1 juni 2016)

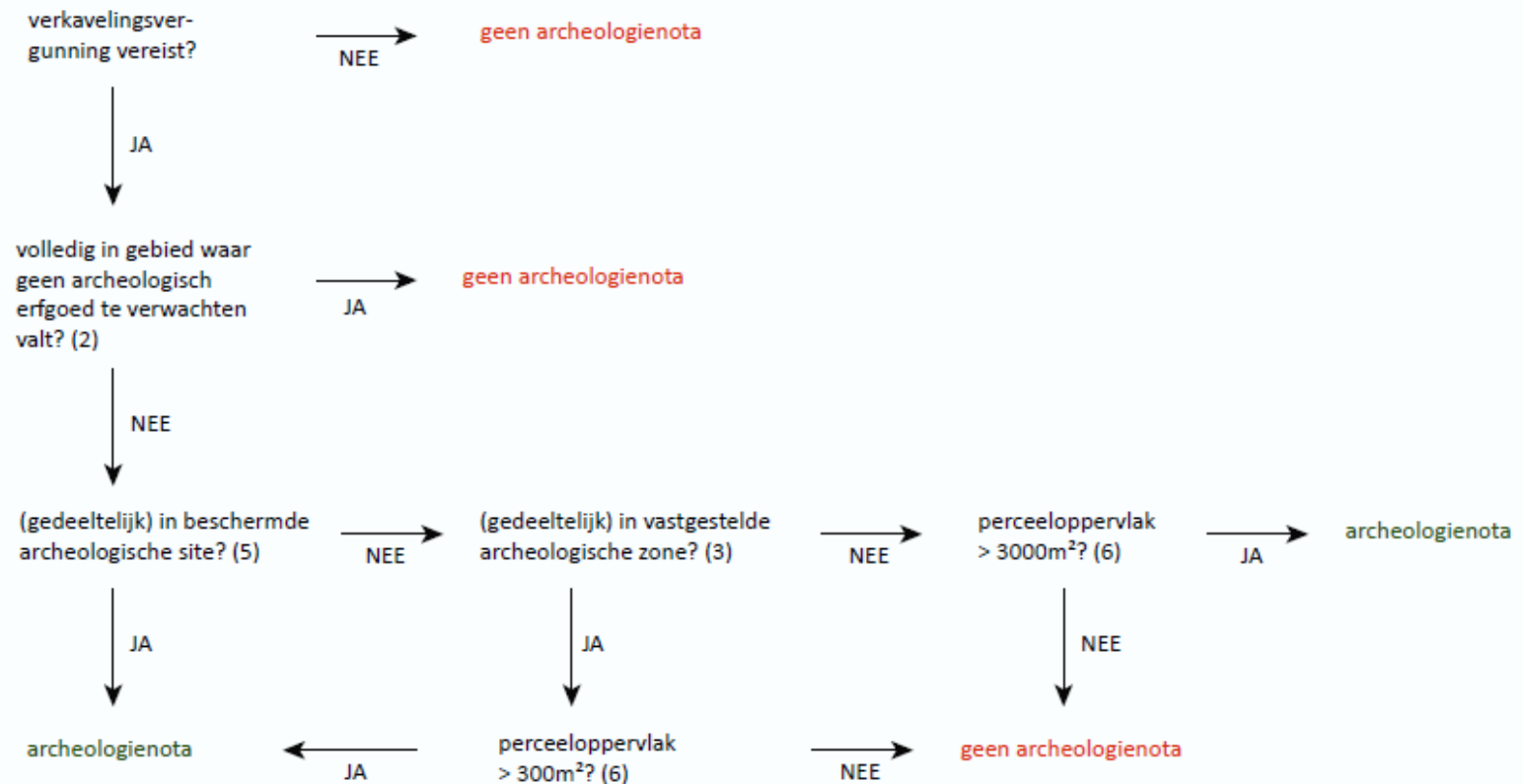
Criteria bij stedenbouwkundige vergunningen



Inventaris van de archeologische zones (nr. 44)


Bron: <https://www.onroenderfgoed.be/nl/actueel/nieuws/nieuwe-folders-over-de-archeologiewetgeving-voor-bouwheren-en-voor-vergunni/>

Criteria bij verkavelingsvergunning



d. Kaart van de gebieden waar geen archeologisch erfgoed te verwachten is


VLAANDEREN.be

Geoportaal  Vlaanderen is erfgoed

Gemeente, straat, postcode ...

ADRES PERCEEL LAGEN

EXPERT LOGIN



Administratieve gegevens
Geen resultaten
Er zijn geen percelen gevonden op deze locatie (het is mogelijk dat je niet voldoende ingezoomd bent).

Erfgoed
Gebieden geen archeologie
• [Gebied waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt](#)

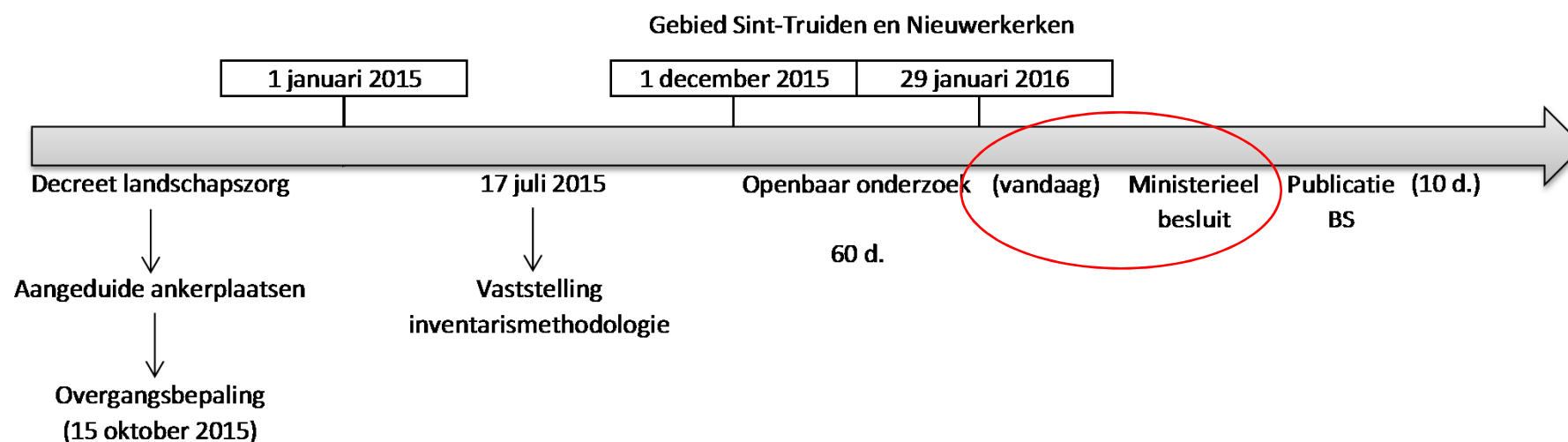
Legende

- ☐ Vastgestelde inventarissen
 - ☒ landschapsatlas
 - ☒ archeologische zones
 - ☒ bouwkundig erfgoed - gehelen
 - ☒ bouwkundig erfgoed - relictten
- ☐ Unesco Werelderfgoed
 - ☒ kernzones
 - ☒ bufferzones
- ☐ Beheersplannen
- ☒ Gebieden geen archeologie
- ☐ Wetenschappelijke inventarissen

Informatieplicht (art. 4.1.11.)

- Catch all-bepaling
- Akte eigendomsoverdracht ten bezwarende titel
- Oude besluiten
- Inhoud

Aandachtspunten redactie

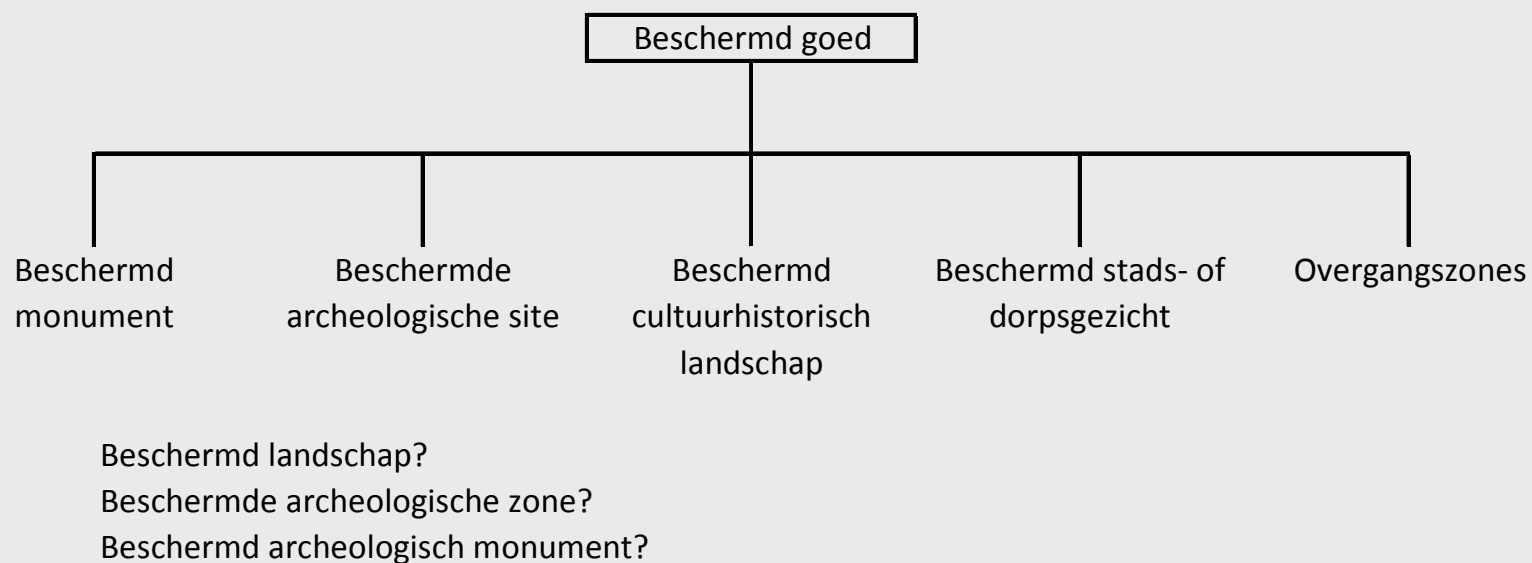




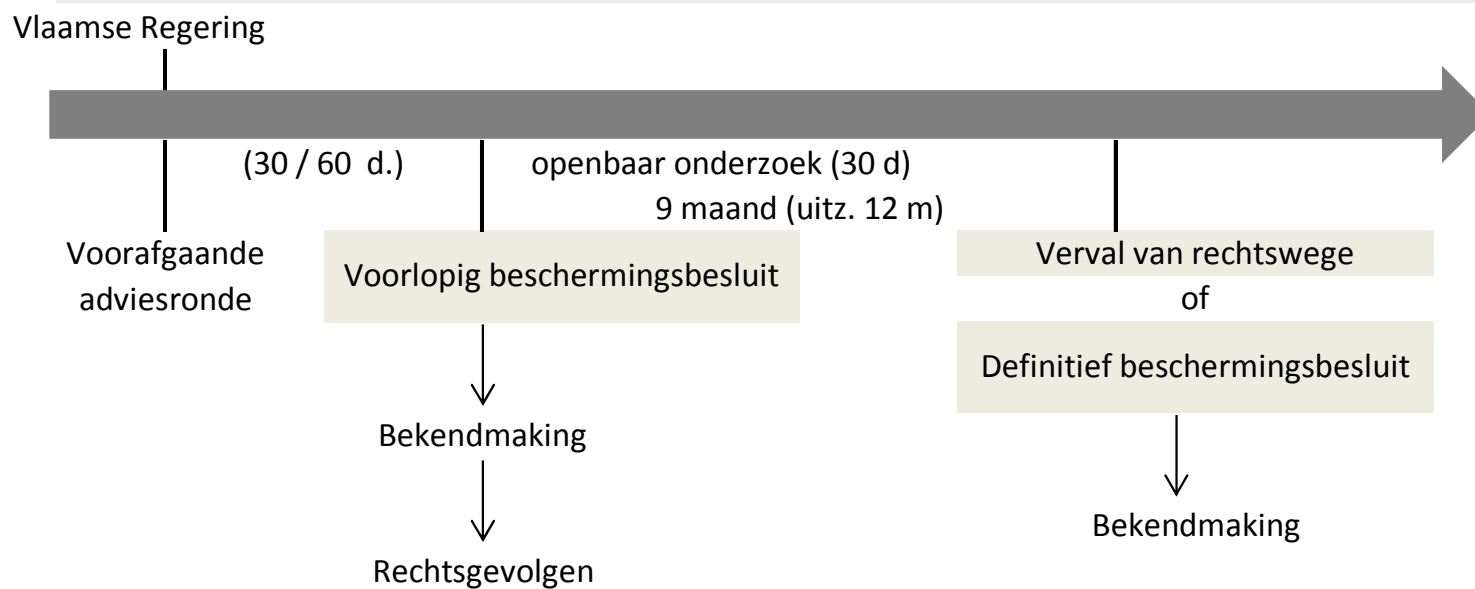
Sanctie

- Inbreuk Onroerend Erfgoed
- Burgerrechtelijke nietigheid (wilsgebrek)

C. Beschermd erfgoed




Beschermingsprocedure





Rechtsgevolgen van het Onroerenderfgoeddecreet
sinds 1 januari 2015

			
Beschermd monument	Monument	→	Beschermd archeologische site, cultuurhistorisch landschap of stads- en dorpsgezicht
Beschermd landschap	Cultuurhistorisch landschap	→	Beschermd archeologische site, monument of stads- en dorpsgezicht
Beschermd stads- of dorpsgezicht			
→ Groepering van monumenten of onroerende goederen met omgevende bestanddelen	Stads- en dorpsgezicht	→	Beschermd archeologische site, monument of cultuurhistorisch landschap
→ Onmiddellijke omgeving van een monument	Overgangszone	→	Beschermd cultuurhistorisch landschap
Beschermd archeologisch monument of archeologische zone	Archeologische site	→	Beschermd monument, cultuurhistorisch landschap of stads- en dorpsgezicht

Formaliteiten bij overdracht

1. Publiciteit
2. Akte
3. Meldingsplicht



1. Publiciteit (art. 6.4.8.)

- Catch all-bepaling
- Vermelding:
 - Bescherming
 - Rechtsgevolgen
 - 01/01/2016: verkorte vermelding mogelijk
- Inbreuk Onroerend Erfgoed

2. Akte

- Catch all-bepaling
- Eigendomsoverdracht ten bezwarende titel
- Vermelding
 - Bescherming
 - Verwijzing hoofdstuk 6

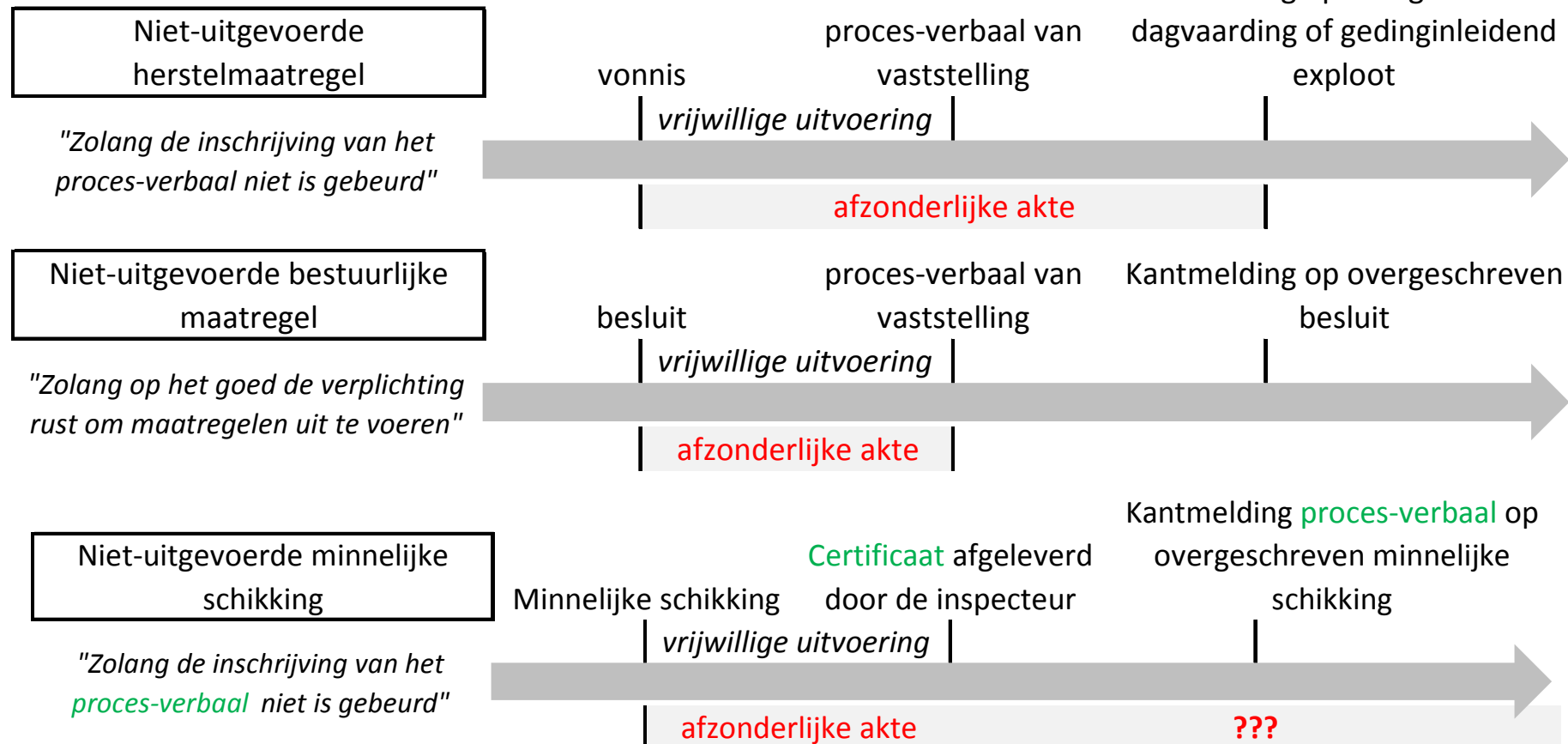
2. Akte (sanctionering)

- Geen inbreuk Onroerend Erfgoed?
- Nietigheidssanctie?

3. Meldingsplicht

- Voor de akte
- Na de akte

E. Afzonderlijke akte herstelmaatregel



Akte herstelmaatregel

- Verbintenis tot uitvoering
- Afschrift



2. Prekadastratie

A. Identificatievoorschrift

B. Toepassingsgebied



A. Identificatievoorschrift

- Art. 141 Hyp.W.
- Referte plan van afbakening
- Gereserveerde perceelsidentificatie

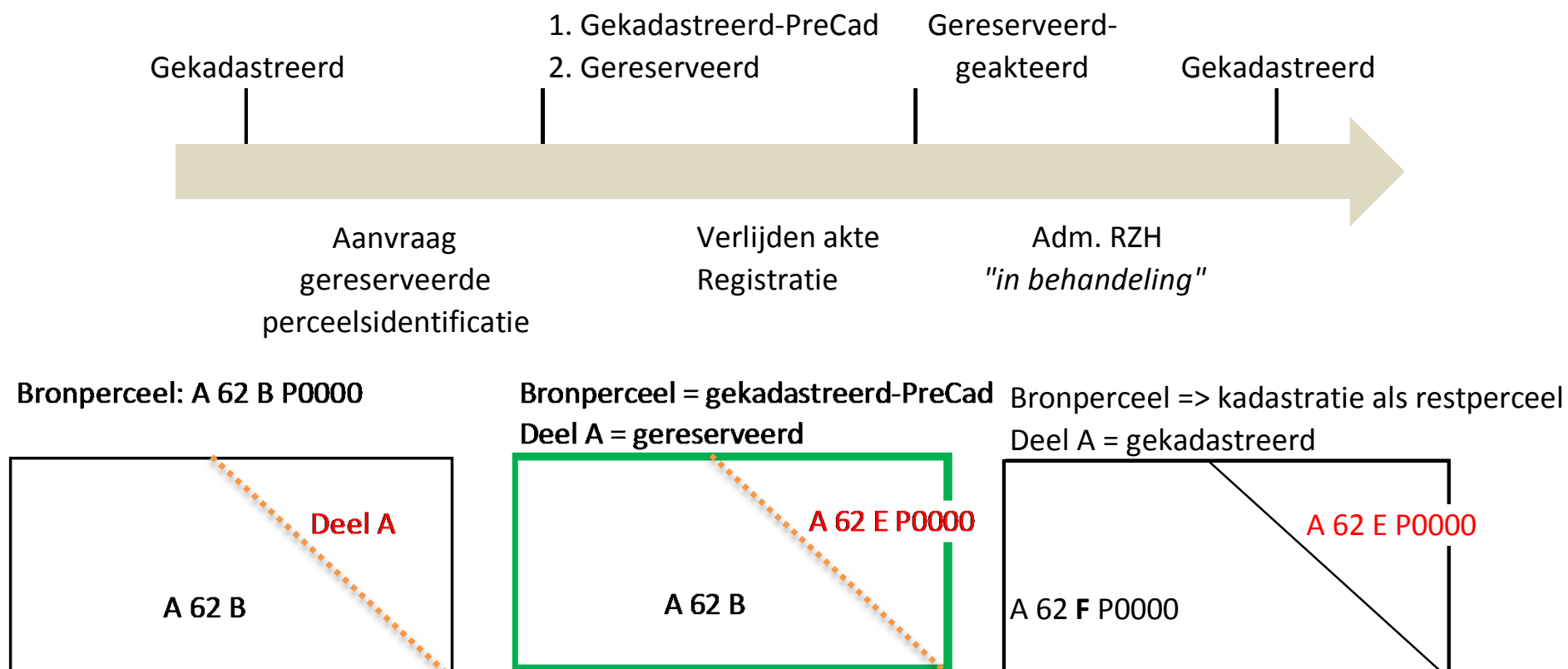
1. Referte aan plan van afbakening

- Drie “types”
- Aanvraag
 - Iedereen
 - Kosteloos
 - Geldigheidsduur
- Wijziging neergelegd plan

Aanhechting

Prekadastratieplicht	Geen prekadastratieplicht, met prekadastratie	Geen prekadastratieplicht, zonder prekadastratie
<p>Aanhechting:</p> <ul style="list-style-type: none"> ·Principiële registratieplicht (€100), tenzij art. 26, derde lid, 2° W.Reg. ·Principiële overschrijvingsplicht, tenzij art. 1, vierde lid Hyp.W. <p>Geen aanhechting:</p> <ul style="list-style-type: none"> ·Geen registratieverplichting ·Geen overschrijvingsverplichting 	<p>Aanhechting:</p> <ul style="list-style-type: none"> ·Principiële registratieplicht (€100), tenzij art. 26, derde lid, 2° W.Reg. ·Principiële overschrijvingsplicht, tenzij art. 1, vierde lid Hyp.W. <p>Geen aanhechting:</p> <ul style="list-style-type: none"> ·Geen registratieverplichting ·Geen overschrijvingsverplichting 	<p>Verplicht</p> <ul style="list-style-type: none"> ·Registratieplicht (€100) ·Overschrijvingsplicht

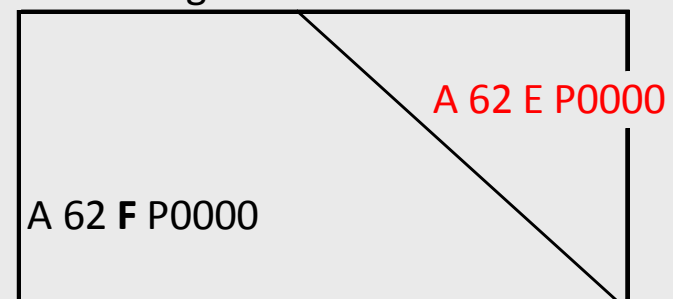
2. Gereserveerde perceelsidentificatie



2. Gereserveerde perceelsidentificatie

- Aanvraag
- Aandachtspunten
 - “Onder aftrek van”
 - Restperceel

Bronperceel => kadastratie als restperceel
Deel A = gekadaastreerd



B. Toepassingsgebied

1. Akte

2. Nieuw te creëren kadastraal perceel



Nieuw te creëren kadastraal perceel

- Geen definitie
- Wel gelijkstelling
 - a. Deel van een kadastraal perceel
 - b. Wijziging of creatie perceel in niet-gekadastreerd openbaar domein
 - c. Creatie privaatief kavel (art. 577-2 en 577-3 BW)

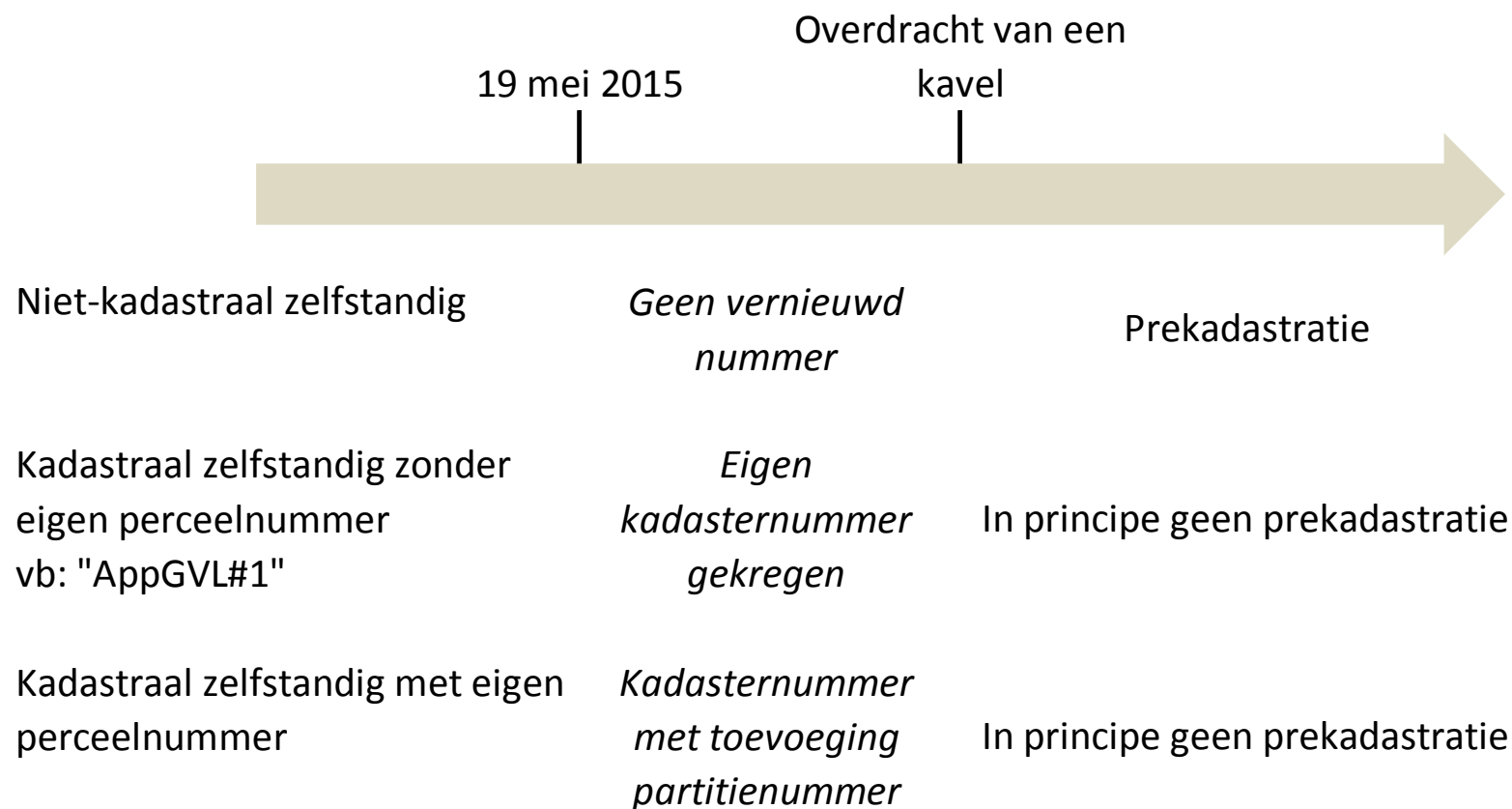
a. Deel van kadastraal perceel

- Samenvoeging?
- Hypothecaire volmacht?

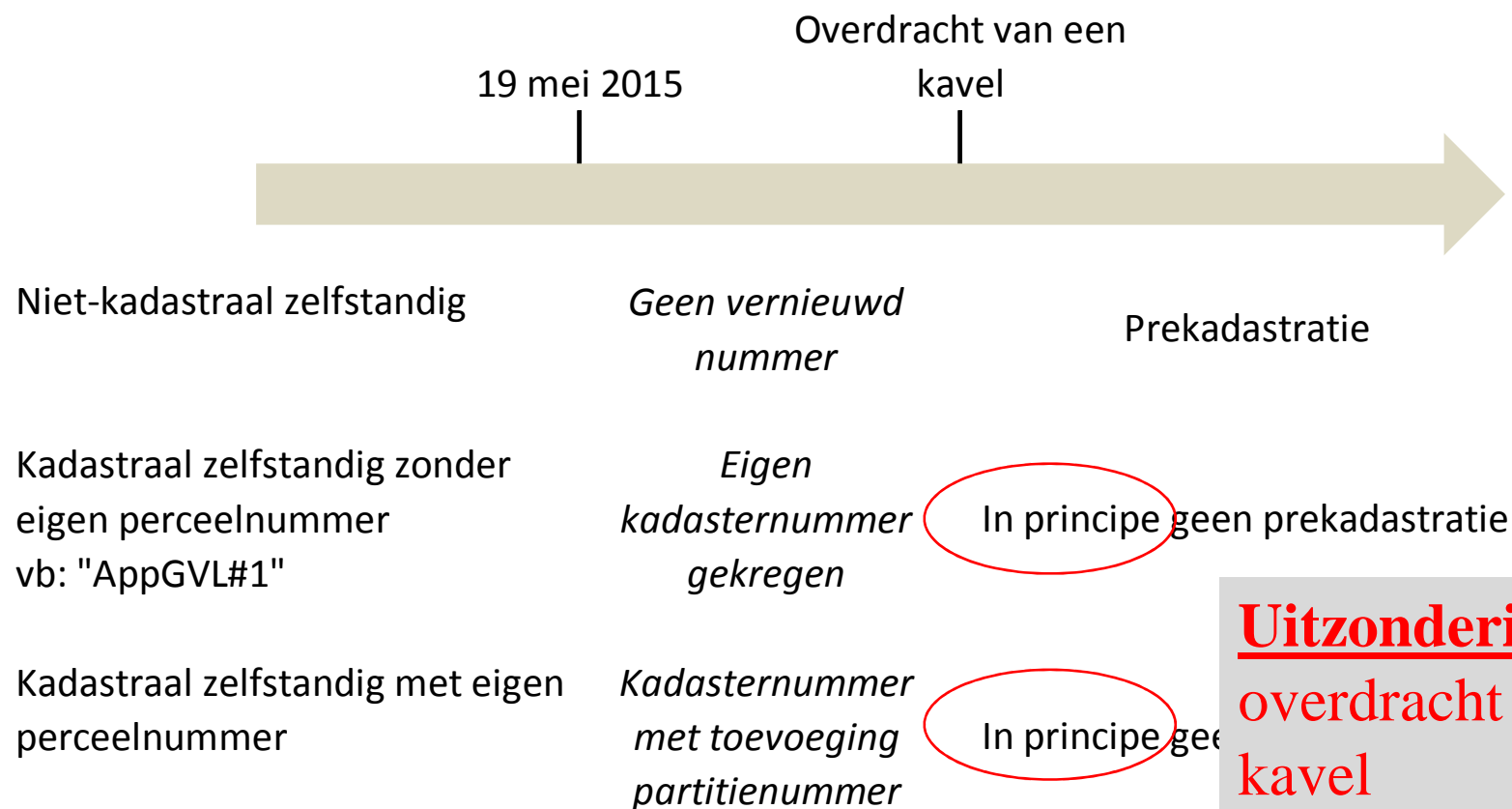
c. Privatieve kavel

1. Zelfstandigheid kadastrale entiteit
2. Creatie kavel 577-2 BW
3. Creatie kavel 577-3 BW

Zelfstandigheid kavel als kadastrale entiteit



Zelfstandigheid kavel als kadastrale entiteit



Uitzondering:
overdracht deel kavel



Wijzigende basisakten

- Wijziging bestemming kavel
- Creatie kavel
 - Vb: verkoop gemene conciërgewoning
 - Vb: samenvoeging kavels
- Desaffectatie privatieve kavel
- Creatie deelVME met RPH?



Sanctie

- Weigeren overschrijving
- Art. 16, tweede lid Organieke Wet?
- Verbeterende, aanvullende of wijzigende akte